

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1188-24/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 16/2 o výměře 218 m² ostatní plocha, pozemek parc. č. 51/5 o výměře 269 m² ostatní plocha, pozemek parc. č. 52 o výměře 352 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Zlatá, č.p. 10, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 52, pozemek parc. č. 53 o výměře 318 m² zahrada, pozemek parc. č. 68/11o výměře 237 m² trvalý travní porost, vše zapsané na LV č. 1188, pro k.ú. Zlatá u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří okres Sokolov, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	3 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 32 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.2.2022 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 15.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : **pozemku parc. č. 16/2** o výměře 218 m² ostatní plocha, **pozemku parc. č. 51/5** o výměře 269 m² ostatní plocha, **pozemku parc. č. 52** o výměře 352 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Zlatá, č.p. 10, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 52*, **pozemku parc. č. 53** o výměře 318 m² zahrada, **pozemku parc. č. 68/11** o výměře 237 m² trvalý travní porost, vše zapsané na LV č. 1188, pro k.ú. Zlatá u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří okres Sokolov, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.2.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Kynšperk nad Ohří, k.ú. Zlatá u Kynšperka nad Ohří
Adresa nemovité věci: Zlatá 10, 357 51 Kynšperk nad Ohří

Vlastnické a evidenční údaje

Stanislav Toms, Jana A. Komenského 221/13, 357 51 Kynšperk nad Ohří, LV: 1188, podíl 1 / 1
Obec: Kynšperk nad Ohří [560499]
Katastrální území: Zlatá u Kynšperka nad Ohří [678635]
Číslo LV: 1188
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 14.2.2022. Zástupce vlastníka byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Město Kynšperk nad Ohří se nachází v okrese Sokolov v Karlovarském kraji. Žije zde přibližně 4 700 obyvatel a má dostatečnou občanskou vybavenost : MÚ, poštu, MŠ, ZŠ, obchody, restaurace, pivovar, sportoviště, kulturní zařízení. Zlatá je osada, část města Kynšperk nad Ohří v okrese Sokolov. Nachází se asi 2,5 km na východ od Kynšperku nad Ohří. Prochází zde silnice I/6 a silnice II/212. V místě minimální občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

17

Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary - silnice,
ostatní plocha

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 10 je řadový, zděný, s menším sklepním prostorem, se sedlovou střechou. RD má jedno NP a podkroví. Střešní krytina je tvořena kanadským šindelem. Dům je vystavěn na základových pasech s betonovými prvky, obvodové zdivo je pravděpodobně z cihel a tvárnic, stropy jsou rovné, klempířské prvky jsou plechové pozinkované, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda zateplena bez finální úpravy. Vnitřní obklady jsou v koupelně, WC a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, hladké, do dřevěných obložek. Okna jsou plastová, podkrovní dřevěné. Na podlahách dlažba, event. laminátová plovoucí. Vytápění (vč. ohřevu TUV) zajišťuje plynový kotel s rozvodem do radiátorů, odkanalizování je od všech hygienických zařízení do pravděpodobně veřejné kanalizace. Rodinný dům je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, plyn, veřejnou kanalizaci (dle CUZK.cz). Dispoziční řešení domu: vstup přes zádveří, vlevo prostor využívaný jako šatna, vpravo prostor s nástěnným plynovým kotlem, rovně chodba, vpravo z chodby WC, dále vpravo dřevěné schodiště do podkroví (2.NP), vlevo z chodby pokoj, rovně z chodby obývací pokoj a vpravo kuchyň s kuchyňskou linkou (kout). Vpravo z chodby pod schodištěm koupelna a vstup do malého sklepa. V podkroví jsou dva menší pokoje a prostor využitelný jako pracovna. Součástí obvyklé ceny je: oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS, polozapuštěný bazén na p.č. 16/2 a stavba, zděná budova s dřevěnými prvky bez č.p/ev.č. - k celkové rekonstrukci nebo k odstranění. RD je po rekonstrukci, běžně udržován, ale k datu ocenění již nevyužíván.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |
- Komentář: Chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toms Stanislav, Schváleno oddlužení, Zahájení exekuce - Toms Stanislav, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: RD prázdný, zabezpečený, vyklizený, k datu ocenění již nevyužívaný - riziko poškození TZB zejména plyn. kotle, rozvodů topení, vody a odpadů. Nutno dokončit rekonstrukci fasády.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 10
2. Stavba bez č.p./ev.č.
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 10
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Stavba bez č.p./ev.č.
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemky
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Zlatá 10
357 51 Kynšperk nad Ohří
LV: 1188
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Kynšperk nad Ohří
Katastrální území: Zlatá u Kynšperka nad Ohří
Počet obyvatel: 4 739

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **835,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00

O5. Dopravní obslužnost obce	0,00
O6. Občanská vybavenost v obci	0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 401,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Rodinný dům č.p. 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	70,00	2,50 m
2. NP/podkroví	40,00	1,80 m
110,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*85 =	238,00
NP	2. NP/podkroví	1,8*85 =	153,00
Z	zastřešení	0,5*85 =	42,50
Obestavěný prostor - celkem:			433,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9660

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9660
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 270,80
Plná cena: 433,50 m ³ * 6 270,80 Kč/m ³	=	2 718 391,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 110 = 45,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,5 % / 100)

* 0,545

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 481 523,53 Kč

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= 1 555 599,71 Kč

Rodinný dům č.p. 10 - zjištěná cena

= 1 555 599,71 Kč

2. Stavba bez č.p./ev.č.

Zděná stavba/kůlna na pozemku p.č. 50. Stavba k celkové rekonstrukci nebo k odstranění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	40,00	3,00 m
	40,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP 3,4*50 =	170,00
	Obestavěný prostor - celkem:	170,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					73,06
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7306

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7306
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 245,68
Plná cena: 170,00 m ³ * 2 245,68 Kč/m ³	=	381 765,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	109 184,96 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	114 644,21 Kč

Stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena = **114 644,21 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	401,-	1,050		421,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	52	352	421,05	148 209,60
Stavební pozemek - celkem			352		148 209,60

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	53	83401	318	5,08	40,00	7,11	2 260,98
trvalý travní porost	68/11	83401	237	5,08	40,00	7,11	1 685,07
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			555 m ²				3 946,05

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	401,-	0,04				16,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	--------	-----------

§ 9 odst. 6	ostatní plocha	16/2	218	16,04	3 496,72
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	51/5	269	16,04	4 314,76
Jiné pozemky - celkem			487		7 811,48

Pozemky - zjištěná cena celkem = **159 967,13 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	70,00	2,50 m
2. NP/podkroví	40,00	1,80 m
110,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*85 =	238,00
NP	2. NP/podkroví	1,8*85 =	153,00
Z	zastřešení	0,5*85 =	42,50
Obestavěný prostor - celkem:			433,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 96,60
Koeficient vybavení K₄: **0,9660**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9660
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 270,80
Plná cena: 433,50 m ³ * 6 270,80 Kč/m ³	=	2 718 391,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 110 = 45,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 45,5 % / 100)	* 0,545

Rodinný dům č.p. 10 - zjištěná cena = **1 481 523,53 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Stavba bez č.p./ev.č.

Zděná stavba/kůlna na pozemku p.č. 50. Stavba k celkové rekonstrukci nebo k odstranění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví: 1.nadz. podlaží
 nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	40,00	3,00 m
	40,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP 3,4*50 =	170,00
Obestavěný prostor - celkem:		170,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					73,06
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7306

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7306
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 245,68
Plná cena:	170,00 m ³ * 2 245,68 Kč/m ³	=	381 765,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 71,4 \% / 100)$

* 0,286

Stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena

= 109 184,96 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky se nacházejí na kraji obce, jsou rovinné, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 52 je zčásti zastavěn RD č.p. 10 a další stavbou. Další pozemky jsou užívány jako zpevněná plocha a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, veřejnou kanalizaci, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 800,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	52	352	800,00		281 600
zahrada	53	318	800,00		254 400
trvalý travní porost	68/11	237	800,00		189 600
ostatní plocha	16/2	218	800,00		174 400
ostatní plocha	51/5	269	800,00		215 200
Celková výměra pozemků		1 394	Hodnota pozemků celkem		1 115 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	Cca 110,00 m ²
Obestavěný prostor:	Cca 433,50 m ³
Zastavěná plocha:	Cca 70,00 m ²
Plocha pozemku:	1 394,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Březová, okres Sokolov	
Popis:	Rodinný dům v obci Březová - Rudolec, který je momentálně řešen dispozičně jako 2+1, rekonstrukcí podkroví možno upravit na 4+1 a užitnou plochu tak zvětšit až na 131m ² . Obytná část domu se skládá z obývacího pokoje, kuchyně, jedné ložnice a příslušenství. Nemovitost disponuje dostatečně velkým rovinatým pozemkem 913m ² . Na pozemku se nachází také garáž s dílnou. Velikou výhodou je napojení nemovitosti na kanalizaci a vodovod. Rudolec je obklopen přírodou a nežije zde více, než 200 obyvatel, tedy nemovitost je vhodná pro milovníky klidu. V nedaleké Březové je poté k dispozici veškerá občanská vybavenost.	
Podlaží:	2	
Dispozice:	4+1	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	913,00 m ²	
Užitná plocha:	131,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Starší udržovaný RD nedaleko Sokolova, srovnatelné výměry. Menší pozemek.	
Cena k 15.11.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 099 000 Kč	1,00	3 099 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Květná, Krajková, okres Sokolov	
Popis:	RD o velikosti 4+kk v obci Květná nedaleko Krajkové. Obec se nachází 15 km od města Sokolov. Dům je částečně podsklepen a prošel celkovou rekonstrukcí. Ve sklepních prostorech jsou dvě místnosti, jedna z nich je nyní využívána jako posilovna a druhá slouží k uskladňování. V přízemí se nachází praktická kuchyň propojena s obývacím pokojem, útulná koupelna a ložnice. V prvním patře jsou dva pokoje, praktický kumbál a skládací schody na půdu. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler a vytápění je řešeno tepelným čerpadlem. Jde o klimatizaci, která dům v zimě vytápí a v létě chladí. Velkou výhodou tohoto vytápění jsou nízké náklady. Dům se nachází na vlastním pozemku o velikosti 138 m ² a má pronajatou zahradu 512 m ² od půdního fondu, vše je smluvně podloženo pachtovní smlouvou. Roční nájem je 500,- Kč	
Podlaží:	2	
Dispozice:	4+kk	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	138,00 m ²	
Užitná plocha:	100,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek, RD po rekonstrukci.**Cena k 1.11.2021**

3 550 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,05

Upravená cena**3 727 500 Kč****Název:** Rodinný dům**Lokalita:** Rovná, okres Sokolov

Popis: Rodinný dům 5+kk s obytnou plochou 106 m² a celkovým pozemkem 936 m² v obci Rovná. Obec leží v samém srdci přírody s dobrou dostupností na dálnici D6 a do okresního města Sokolov. Rodinný dům prošel celkovou a velmi nákladnou rekonstrukcí interiéru a exteriéru. Dispozice: přízemí: vstupní chodba se schodištěm do 1. patra, obývací pokoj s kuchyní, koupelna, samostatné WC, chodba, komora pod schody a zadní veranda. Dispozice: 1.patro: ložnice, pokoj, 2 menší pokoje a samostatné WC. Z jednoho menšího pokoje je vstup na terasu s výhledem do přírody. Horní pokoje mají podlahu z dřevěných dubových parket. Přípojky: voda obecní, kanalizace obecní, vytápění na plyn, elektřina 220/380V, ohřev vody přes bojler. Na zadním pozemku, který je plný okrasných keřů a květin se nachází nejen další zděná terasa pro příjemné posezení, ale zejména vlastníci automobilu ocení samostatnou garáž s dalším úložným prostorem. K rodinnému domu náleží i pozemek 608 m², který se nachází na obecní louce hned za řadovými domy. Pozemek je v osobním vlastnictví a je součástí prodeje. Obec Rovná je obklopena krásnou přírodou a najdeme zde stezky jak pro pěší tak cykloturistiku, kterými je možné se dostat i do velkých měst jako Sokolov a Karlovy Vary.

Podlaží: 2**Dispozice:** 5+kk**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 936,00 m²**Užitná plocha:** 106,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Řadový RD, po rekonstrukci.**Cena k 12.1.2022**

3 900 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00

Upravená cena**3 900 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena

3 099 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 575 500 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 900 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 575 500 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 575 500 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 10	1 555 599,70 Kč
2. Stavba bez č.p./ev.č.	114 644,20 Kč
3. Pozemky	159 967,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 830 211,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 830 210,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetřicettisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 830 210 Kč
slovy: Jedenmilionosmsetřicettisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 10	1 481 523,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Stavba bez č.p./ev.č.	109 185,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 115 200,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 10	3 575 500,- Kč

Porovnávací hodnota	3 575 500 Kč
Věcná hodnota	2 705 909 Kč
z toho hodnota pozemku	1 115 200 Kč

Silné stránky

- + RD po rekonstrukci
- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + čisté životní prostředí

Slabé stránky

- žádná občanská vybavenost v místě
- není garáž

Obvyklá cena

3 600 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 600 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. 16/2** o výměře 218 m² ostatní plocha, **pozemku parc. č. 51/5** o výměře 269 m² ostatní plocha, **pozemku parc. č. 52** o výměře 352 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Zlatá, č.p. 10, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 52*, **pozemku parc. č. 53** o výměře 318 m² zahrada, **pozemku parc. č. 68/11** o výměře 237 m² trvalý travní porost, vše zapsané na LV č. 1188, pro k.ú. Zlatá u Kynšperka nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří okres Sokolov, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice - České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirovský

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1188-24/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 15.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	8

Kopie katastrální mapy ze dne 15.2.2022



Pozemek p.č. 52 v k.ú. č. 678635

Mapa oblasti

















